

11	Go	תחילה	סעיף 7
11	Go	תוספת	

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 *

1. בחוק זה –

הגדרות

"דירה" – חדר או מערכת חדרים למגורים, לעסק או לכל צורך אחר, לרבות חלקים מסוימים מהרכוש המשותף הצמודים להם כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;

(תיקון מס' 9)
תשע"ז-2017

* פורסם ס"ח תשל"ה מס' 749 מיום 28.11.1974 עמ' 14 (ה"ח תשל"ג מס' 1074 עמ' 367).
תוקן ס"ח תשל"ו מס' 803 מיום 1.4.1976 עמ' 134 (ה"ח תשל"ו מס' 1229 עמ' 175) – תיקון מס' 1. ת"ט ס"ח תשל"ו מס' 819 מיום 7.7.1976 בעמ' 238.
ס"ח תשמ"א מס' 997 מיום 11.1.1981 עמ' 70 (ה"ח תשמ"א מס' 1439 עמ' 134) – תיקון מס' 2.
ס"ח תשמ"ב מס' 1751 מיום 13.8.2000 עמ' 277 (ה"ח תשמ"ב מס' 2721 עמ' 376) – תיקון מס' 3.
ס"ח תשס"ח מס' 2146 מיום 6.4.2008 עמ' 418 (ה"ח הכנסת תשס"ח מס' 205 עמ' 170) – תיקון מס' 4; תחילתו שישה חודשים מיום פרסומו ור' סעיף 7 לענין תחולה. ת"ט ס"ח תשס"ח מס' 2162 מיום 6.7.2008 עמ' 618; תחילתו ביום 6.10.2008.
ס"ח תשס"ח מס' 2146 מיום 6.4.2008 עמ' 426 (ה"ח הממשלה תשס"ח מס' 366 עמ' 406) – תיקון מס' 5; תחילתו ביום 6.10.2008 ותחולתו על חווי מכר שנכרתו מאותו יום.
ס"ח תשס"ט מס' 2209 מיום 10.8.2009 עמ' 328 (ה"ח הממשלה תשס"ט מס' 436 עמ' 348, 514) – תיקון מס' 6 בסעיף 31 לחוק מינהל מקרקעי ישראל (תיקון מס' 7), תשס"ט-2009; תחילתו ביום 1.1.2010 (ת"ט ס"ח תש"ע מס' 2218 מיום 16.12.2009 עמ' 281).
ק"ת תשע"א מס' 6984 מיום 14.3.2011 עמ' 754 – הודעה תשע"א-2011; תחילתה ביום 1.1.2011.
ק"ת תשע"ב מס' 7077 מיום 12.1.2012 עמ' 618 – הודעה תשע"ב-2012; תחילתה ביום 1.1.2012.
ק"ת תשע"ג מס' 7213 מיום 20.1.2013 עמ' 641 – הודעה תשע"ג-2013; תחילתה ביום 1.1.2013.
ס"ח תשע"ד מס' 2416 מיום 2.12.2013 עמ' 60 (ה"ח הכנסת תשע"ד מס' 509 עמ' 34) – תיקון מס' 7; תחילתו 30 ימים מיום פרסומו ור' סעיף 4(ב) לענין תחולה.
4. (ב) הוראות סעיף 12 והתוספת לחוק העיקרי, כנוסחם בסעיפים 1 ו-3 לחוק זה, יחולו על הסכמי ליווי או הסכמי מימון ועל חווי מכר במסגרת פרויקט הבנייה נושא הסכם הליווי או הסכם המימון, שנכרתו ביום התחילה ואילך.
ק"ת תשע"ד מס' 7350 מיום 6.3.2014 עמ' 762 – הודעה תשע"ד-2014; תחילתה ביום 1.1.2014.
ק"ת תשע"ה מס' 7490 מיום 12.2.2015 עמ' 848 – הודעה תשע"ה-2015; תחילתה ביום 1.1.2015.
ק"ת תשע"ו מס' 7636 מיום 30.3.2016 עמ' 899 – הודעה תשע"ו-2016; תחילתה ביום 1.1.2016.
ס"ח תשע"ו מס' 2582 מיום 21.8.2016 עמ' 1262 (ה"ח הממשלה תשע"ו מס' 1032 עמ' 890) – תיקון מס' 8 בסעיף 9 לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (תיקוני חקיקה), תשע"ו-2016; ר' סעיף 24 לענין תחילה.
24. תחילתו של חוק זה ביום ל' בתשרי התשע"ז (1 בנובמבר 2016) (להלן – יום התחילה), ורשאי השר, בצו, באישור ועדת הכספים של הכנסת, לדחות את יום התחילה אם מצא כי הדחייה דרושה לשם הערכות להפעלת הוראות חוק זה.
ס"ח תשע"ז מס' 2620 מיום 30.3.2017 עמ' 528 (ה"ח הממשלה תשע"ז מס' 1077 עמ' 1492) – תיקון מס' 9; ר' סעיף 18 לענין תחולה.

18. (א) חוק זה יחול לגבי דירה שחווה המכר לגביה נכרת מיום פרסומו של חוק זה ואילך.
(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) –
(1) הוראות סעיף 3ב לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 5 לחוק זה, למעט הוראות סעיף קטן (ה) שבו, כנוסחו בסעיף 5(5)(ב) לחוק זה, יחולו לגבי פרויקט בנייה שהסכם הליווי הפיננסי לגביו נכרת ביום פרסומו של חוק זה ואילך;
(2) הוראות סעיף 2 לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 1(2)(א), (2)(ב) ו-3(3) לחוק זה, סעיף 3ב לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 5(5)(ב) לחוק זה, וסעיפים 1ג3 ו-2ג3 לחוק העיקרי, כנוסחם בסעיף 7 לחוק זה, יחולו לגבי פרויקט בנייה שחווה המכר לגבי כל הדירות הכלולות בו נכרתו במועד הקובע ואילך, וכן יחולו הוראות אותם סעיפים לגבי פרויקט בנייה שחווה המכר לגבי חלק מהדירות הכלולות בו נכרתו לפני תום חמש שנים מהמועד הקובע וחווה המכר לגבי שאר הדירות הכלולות בו נכרתו לאחר תום חמש השנים האמורות, אם התקיים האמור בסעיף 17 ותוקפן של הוראות הסעיפים האמורים פקע; לענין זה –
"פרויקט בנייה" – לרבות בניין שטרם הוחל במכירת דירותיו;
"המועד הקובע" – 15 ימים לאחר פרסום הודעה ברשומות בדבר הקמת הקרן, כאמור בסעיף 2ג3(ג) לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 7 לחוק זה; פרסום הודעה כאמור ייעשה בתום 30 ימים ממועד פרסום חוק זה.

ק"ת תשע"ז מס' 7816 מיום 24.5.2017 עמ' 1111 – הודעה תשע"ז-2017; תחילתה ביום 1.1.2017.

ק"ת תשע"ח מס' 7930 מיום 15.1.2018 עמ' 845 – הודעה תשע"ח-2018; תחילתה ביום 1.1.2018.

- "הלוואה לרכישת דירה" – הלוואה שתאגיד בנקאי, מבטח או תאגיד אחר נותן לצורך רכישת דירה ושלהבטחת החזרתה נרשמו משכנתה או משכון לגבי הזכויות במקרקעין; (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008 (תיקון מס' 9) תשע"ז-2017
- "חוק הפיקוח על הביטוח" – חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981; (תיקון מס' 9) תשע"ז-2017
- "ליווי פיננסי" – מימון לפרויקט בנייה על ידי תאגיד בנקאי או על ידי מבטח במסגרת הסכם ליווי בין המוכר לבין התאגיד הבנקאי או המבטח; (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008 (תיקון מס' 9) תשע"ז-2017
- "מבטח" – כהגדרתו בחוק הפיקוח על הביטוח; (תיקון מס' 9) תשע"ז-2017
- "מכירה" – לרבות שכירות לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים או יותר, לרבות התחייבות למכור או להחזיר כאמור או לגרום שיימכר או יוחזר כאמור, ולרבות פעולה באיגוד כמשמעותה בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963; (תיקון מס' 1) תשל"ו-1976
- "מוכר" – מי שמוכר דירה שבנה או שעתיד לבנות בעצמו או על-ידי אדם אחר, על קרקע שלו או של זולתו, על מנת למכרה, לרבות מי שמוכר דירה שקנה אותה, על מנת למכרה, מאדם שבנה או שעתיד לבנות אותה כאמור, למעט מוכר דירה שלא בנה אותה בעצמו ולא קיבל מהקונה תמורה בעד מכירתה; (תיקון מס' 5) תשס"ח-2008
- "מחיר הדירה" – כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה; (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008
- "ממונה" – מי שמונה לפי הוראות סעיף 33 כממונה לעניין חוק זה; (תיקון מס' 9) תשע"ז-2017
- "הממונה על שוק ההון" – הממונה כהגדרתו בחוק הפיקוח על הביטוח; (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008
- "המפקח על הבנקים", "הוראות ניהול בנקאי תקין" – כמשמעותם בסעיף 5 לפקודת הבנקאות, 1941 (להלן – פקודת הבנקאות); (תיקון מס' 9) תשע"ז-2017
- "מימון לפרויקט בנייה" – שיטת מימון שבה המוכר מנהל את כל הפעילות הכספית של פרויקט הבנייה שלו בחשבון בנק נפרד אחד המשמש למטרה זו בלבד (להלן – חשבון הליווי); (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008
- "פרויקט בנייה" – בנייה של דירה או של בניין על ידי מוכר; (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008
- "תאגיד בנקאי" – כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981; (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008
- "תאגיד מלווה" – תאגיד בנקאי או מבטח, לפי העניין, הנותן ליווי פיננסי; (תיקון מס' 9) תשע"ז-2017
- "השר" – שר הבינוי והשיכון. (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008
2. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר: (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008
- (1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח על הבנקים, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית; (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008 (תיקון מס' 8) תשע"ז-2016
- (2) ביטח את עצמו אצל מבטח, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח; (תיקון מס' 9) תשע"ז-2017
- (3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008 (תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

- לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1);
- (4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
- (5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.
- 2א. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף (1)2 או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף (3)2, (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3.
- 2א1. (א) לא ימכור מוכר דירה לקונה, אלא אם כן הודיע לקונה בכתב, במועד חתימת חוזה המכר, על זכותו על פי חוק זה להבטחת הכספים ששולמו ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה.
- (ב) מוכר שלא התקשר עם תאגיד בנקאי או מבטח בהסכם למתן ליווי פיננסי, יודיע על כך לקונה בכתב, עד מועד חתימת חוזה המכר; השר רשאי לקבוע הוראות בדבר אופן ומועד מסירת ההודעה.
- 2ב. (א) היתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:
- (1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;
- (2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה;
- (3) נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן – הרשות) ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.
- (ב) חוזה שנחתם בין הקונה לבין הרשות כאמור בפסקה (3) של סעיף קטן (א), בין יום כ"א בשבט תשל"ה (2 בפברואר 1975) לבין יום ב' בניסן תשל"ט (30 במרס 1979), יראו כאילו כלולה בו התחייבות הרשות כאמור בפסקה (3) האמורה.
- (ג) חויבה הרשות לפצות את הקונה על אי מילוי התחייבויותיה על פי פסקה (3) של סעיף קטן (א), ישפה המוכר את הרשות זולת אם הוכיח כי הרשות היא האחראית לעילת הפיצוי.
- 2ג. (א) בסעיף זה –
- "תאגיד בנקאי" – תאגיד בנקאי שהמציא ערבות בנקאית כאמור בסעיף (1)2, בין שהוא תאגיד מלווה ובין שאינו תאגיד מלווה;
- "מבטח" – מבטח שהמציא פוליסת ביטוח כאמור בסעיף (2)2, בין שהוא תאגיד מלווה ובין שאינו תאגיד מלווה.
- (ב) מוכר יפנה בכתב לתאגיד בנקאי או למבטח, לפי העניין, בדרישה שימציא הודעה בכתב, בנוסח שבתוספת, ולפיה שעבוד או התחייבות לשעבוד, שניתנו לטובת התאגיד הבנקאי או המבטח לא ימומשו מתוך הדירה ורישומם יימחק, בהתאם לתנאים האמורים בהודעה (בסעיף זה – ההודעה); פנייה כאמור תיעשה בתוך 30 ימים מאחד מאלה:
- (1) ממועד התשלום הראשון ששילם קונה באמצעות פנקס שוכרים אם הערבות הבנקאית או פוליסת הביטוח ניתנו על ידי תאגיד בנקאי או מבטח, שהוא תאגיד מלווה;
- (2) ממועד הוצאת ערבות בנקאית ראשונה אם ניתנה על ידי תאגיד בנקאי שאינו תאגיד מלווה;

- (3) ממועד הוצאת פוליסת הביטוח על ידי מבטח שאינו תאגיד מלווה.
- (ג) פנה המוכר לתאגיד הבנקאי או למבטח כאמור בסעיף קטן (ב), ימסור לו התאגיד הבנקאי או המבטח את ההודעה בתוך 30 ימים ממועד פניית המוכר אליו; עם פנייתו לתאגיד הבנקאי או למבטח, יודיע על כך המוכר לקונה, ועם קבלת ההודעה מהתאגיד הבנקאי או המבטח יעבירה לקונה.
3. על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף (1)2 או (2).
- 3א. (א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק זה (להלן – ההוצאות), יחולו על המוכר.
- (ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה.
- 3א1. כספים שהובטחו כאמור בסעיף (1)2 או (2), יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני חזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף (1)2.
- 3ב. (א) תאגיד מלווה ומוכר שהתקשרו בהסכם למתן ליווי פיננסי יפעלו בדרך זו בלבד לענין פרויקט הבנייה נושא ההסכם.
- (ב) הסכם הליווי של פרויקט בנייה בין התאגיד המלווה לבין המוכר יכול את חובתם לפעול לפי הסדר השוכרים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח על הבנקים בהוראות ניהול בנקאי תקין – לגבי תאגיד מלווה שהוא תאגיד בנקאי, או כפי שיקבע הממונה על שוק ההון בהוראות לפי סעיף 2(ב) לחוק הפיקוח על הביטוח – לגבי תאגיד מלווה שהוא מבטח.
- (ג) התאגיד המלווה יפיק פנקס שוכרים לתשלום בעבור כל דירה בפרויקט הבנייה, ימסור אותו למוכר ויפקיד תשלומים בעבור הדירה, לרבות תשלומים שהעביר תאגיד שנתן לקונה הלוואה לרכישת דירה, לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוכרים בלבד; השוכרים יכללו פרטים כפי שיקבע המפקח על הבנקים או הממונה על שוק ההון בהוראות כאמור בסעיף קטן (ב).
- (ד) המוכר ימסור את פנקס השוכרים לקונה ויקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הקונה בעבור הדירה; תשלום באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לתאגיד המלווה להמציא ערבות בנקאית כאמור בסעיף (1)2 או פוליסת ביטוח כאמור בסעיף (2)2, לטובת הקונה.
- (ה) תאגיד מלווה ימציא ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בשל הסכום שישלם הקונה לפי הסדר השוכרים, למעט רכיב המע"מ כהגדרתו בסעיף 1ג3 הנכלל בכספים אלה, בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יוודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2; אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של תאגיד בנקאי או מבטח לפי כל דין.
- 3ג. נתן תאגיד בנקאי, מבטח או תאגיד אחר הלוואה לקונה לרכישת דירה, חייב הוא –
- (1) להודיע לקונה בכתב על הוראות חוק זה ועל זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר בעבור הדירה;
- (2) להעביר את כספי הלוואה למוכר רק לאחר שוודא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2 או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה כאמור.
- 3ג1. נתן מוכר בטוחה כאמור בסעיף (1)2 או (2), תהיה זכותו לקבלת החזר רכיב המע"מ ששולם, במקרה של מימוש הבטוחה, משועבדת בשעבוד ראשון לטובת המדינה; לענין זה, "רכיב המע"מ" – מס הערך המוסף הנכלל במחיר הדירה, בשיעור החל לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, במועד כל תשלום מאת הקונה למוכר.

(תיקון מס' 9)
תשע"ז-2017

סיג לתשלומים
(תיקון מס' 5)
תשס"ח-2008

תשלום הוצאות על
ידי המוכר
(תיקון מס' 3)
תש"ס-2000

הפרשי הצמדה
(תיקון מס' 5)
תשס"ח-2008

ליווי פיננסי לפרויקט
בנייה
(תיקון מס' 4)
תשס"ח-2008
(תיקון מס' 9)
תשע"ז-2017
(תיקון מס' 9)
תשע"ז-2017

(תיקון מס' 9)
תשע"ז-2017

(תיקון מס' 9)
תשע"ז-2017

(תיקון מס' 9)
תשע"ז-2017

חובת תאגיד שנתן
הלוואה לרכישת
דירה
(תיקון מס' 4)
תשס"ח-2008
תי"ט תשס"ח-2008
(תיקון מס' 9)
תשע"ז-2017

שעבוד ראשון של
זכות המוכר לקבלת
החזר רכיב המע"מ
(תיקון מס' 9)
תשע"ז-2017

2.3ג. (א) בסעיף זה –

"בטוחה" – ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 12(1) או 2(2);
"רכיב המע"מ" – כהגדרתו בסעיף 1ג3;
"הקרן" – הקרן שהוקמה לפי סעיף קטן (ג).

(ב) מומשה בטוחה בנסיבות האמורות בסעיף 12(1) או 2(2), תשיב הקרן לקונה, באמצעות התאגיד הבנקאי או המבטח שהמציא את הבטוחה, סכום בגובה רכיב המע"מ לגבי כל תשלום מאת הקונה למוכר אשר בשלו ניתנה הבטוחה, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 1א3 על הכספים שהובטחו כאמור בסעיף 12(1) או 2(2), בהתאם להוראות אלה:

(1) התאגיד הבנקאי או המבטח יפנה, לא יאוחר משבעה ימים ממועד המימוש, בבקשה לקבל מהקרן סכום בגובה רכיב המע"מ;

(2) בתוך 14 ימים ממועד פניית התאגיד הבנקאי או המבטח כאמור בפסקה (1), יועבר הסכום בגובה רכיב המע"מ מהקרן לתאגיד הבנקאי או למבטח;

(3) עם קבלת הסכום בגובה רכיב המע"מ מהקרן יעבירו התאגיד הבנקאי או המבטח לידי הקונה.

(ג) החשב הכללי של משרד האוצר יקים, במשרד האוצר, קרן שמטרתה השבת סכומים בגובה רכיב המע"מ לקונים, בעת מימוש בטוחות, בהתאם להוראות סעיף זה; הודעה בדבר הקמת הקרן תפורסם ברשומות¹.

(ד) החשב הכללי, בהסכמת המפקח על הבנקים והממונה על שוק ההון, יתקין את תקנון הקרן; בתקנון כאמור ייקבעו, בין השאר, הוראות בדבר פעולות הקרן, נוהלי הגשת בקשות לקרן והטיפול בהן וסדרי עבודתה של הקרן; תקנון הקרן יפורסם באתר האינטרנט של משרד האוצר.

3ד. (א) השר ימנה ממונה מבין עובדי משרדו, לעניין דירות שהוראות חוק זה חלות על מכירתן.

(ב) הממונה ינהל רישום שיפורטו בו שם קונה הדירה, שם המוכר, פרטי המקרקעין, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה שניתנה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2.

(ג) (1) בכפוף להוראות סעיף קטן (ד), הממונה יברר פניות ציבור לעניין חוק זה, לרבות לעניין הפרת הוראות החוק על ידי מוכר;

(2) מצא הממונה שפניית ציבור היתה מוצדקת, יודיע על כך לפונה ולמוכר; הממונה יפרט בהודעתו את ממצאי הבירור ואת הדרכים לתיקון הליקויים שמצא (להלן – ממצאי הבירור);

(3) מצא הממונה שפניית ציבור לא היתה מוצדקת או שאין היא ראויה לבירור, יודיע על כך לפונה;

(4) החלטותיו של הממונה בבירור פניית ציבור וממצאי הבירור –

(א) לא יהיה בהם כדי להעניק לפונה או לאדם אחר זכות או סעד בבית משפט או בבית דין שלא היו לו לפני כן;

(ב) לא יהיה בהם כדי למנוע מהפונה או מאדם אחר להשתמש בזכות אחרת או לבקש סעד אחר שהוא זכאי להם, ואולם אם נקבע לכך מועד בחיקוק, לא יוארך המועד על ידי הגשת הפנייה לממונה או בבירור.

(ד) קיבל הממונה פניית ציבור בעניין הנוגע לתאגיד בנקאי יעבירה לבירור המפקח על הבנקים; המפקח יברר את הפנייה לפי הוראות סעיף 16 לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981, ואם מצא כי היתה מוצדקת, יודיע על כך לפונה, לתאגיד הבנקאי וכן לממונה; על אף הוראות הסעיף האמור, המפקח יפרט בהודעתו כאמור את ממצאי הבירור ואת הדרכים לתיקון הליקויים שמצא.

(ה) קיבל הממונה פניית ציבור בעניין הנוגע למבטח יעבירה לבירור הממונה על שוק ההון; הממונה על שוק ההון יברר את הפנייה לפי הוראות סעיפים 60 עד 62 לחוק הפיקוח על

(תיקון מס' 9)
תשע"ז-2017

(תיקון מס' 9)
תשע"ז-2017

¹ ר' י"פ תשע"ז מס' 7491 מיום 30.4.2017 עמ' 5353.

הביטוח, ואם מצא כי היתה מוצדקת, יודיע על כך לפונה, למבטח וכן לממונה; הממונה על שוק ההון יפרט בהודעתו כאמור את ממצאי הבירור ואת הדרכים לתיקון הליקויים שמצא.

3ה. (א) מוכר ימסור לממונה את הפרטים האלה לגבי מכירה של כל דירה בפרויקט בנייה שלו: שם קונה הדירה, שם המוכר, פרטי המקרקעין, נותן הבטחה וסוג הבטחה שניתנה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2.

חובת דיווח של מוכר לממונה (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008 (תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

(ב) השר יקבע בתקנות את המועד למסירת הפרטים כאמור בסעיף קטן (א), ורשאי הוא בתקנות כאמור לקבוע פרטים נוספים שעל המוכר למסור לממונה.

(תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

3ו. לצורך מילוי תפקידיו, רשאי הממונה –

סמכויות פיקוח (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008

(1) לדרוש מכל אדם או גוף הנוגע בדבר למסור לו ידיעות ומסמכים המתייחסים למכירה של דירות על פי חוק זה;

(2) להיכנס למקום המשמש מוכר ולבצע ביקורת על קיום הוראות לפי חוק זה, ובלבד שלא ייכנס למקום המשמש למגורים בלבד אלא על פי צו של בית משפט.

3ז. (א) מצא הממונה כי מוכר הפר את חובתו להבטיח את כספי הקונים כנדרש לפי חוק זה, יתריע על כך בכתב לפני המוכר, ויודיע על כך לקונה ולמפקח על הבנקים או לממונה על שוק ההון, לפי העניין.

סמכויות הממונה לגבי מוכר או תאגיד מפר (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008 (תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

(ב) מצא הממונה כי תאגיד שאינו תאגיד בנקאי או מבטח שנתן הלוואה לרכישת דירה, הפר את חובותיו לפי סעיף 3ג, יהיו נתונות לו הסמכויות הנתונות למפקח על הבנקים ולממונה על שוק ההון לפי סעיף 3ח.

(תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

3ח. מצא המפקח על הבנקים או הממונה על שוק ההון כי תאגיד בנקאי או מבטח, לפי העניין, שהוא תאגיד מלווה, הפר את חובותיו לפי סעיף 3ב, או שתאגיד בנקאי או מבטח, לפי העניין, שנתן הלוואה לקונה לרכישת דירה, הפר את חובותיו לפי סעיף 3ג, רשאי הוא, בלי לגרוע מסמכויותיו על פי כל דין, להורות לתאגיד הבנקאי או למבטח לתקן את ההפרה, וכן רשאי הוא להורות על הדרכים לתיקונה, כפי שימצא לנכון.

סמכויות המפקח על הבנקים והממונה על שוק ההון לגבי תאגיד בנקאי או מבטח שהפר את חובותיו (תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

3ט. (א) הממונה יגיש לשר ולוועדת הכספים של הכנסת, אחת לשנה, דין וחשבון על פעולותיו, על ביצוע הוראות לפי חוק זה וכן דיווח על ממצאי הבירור, לרבות על ממצאי הבירור שהמפקח על הבנקים או הממונה על שוק ההון העביר אליו; בדין וחשבון יפורטו גם שמות מוכרים שהפרו הוראות לפי חוק זה.

דיווח שנתי מטעם הממונה (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008 (תיקון מס' 9) תשע"ז-2017

(ב) בלי לגרוע מהוראות כל דין, דין וחשבון כאמור בסעיף קטן (א) יהיה פתוח לעיון הציבור במשרדי הממונה או בכל דרך אחרת שקבע השר.

4. (א) העושה אחת מאלה, דינו קנס כאמור בסעיף 61(א)(3) לחוק העונשין, התשל"ז-1977 (להלן – חוק העונשין):

עונשין (תיקון מס' 4) תשס"ח-2008

(1) לא יידע את הקונה בדבר זכותו על פי חוק זה להבטחת הכספים ששילם, בניגוד להוראות סעיף 1א2;

(א1) קיבל מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בלי שהובטחו הכספים בהתאם להוראות סעיף 3;

(תיקון מס' 5) תשס"ח-2008

(2) לא דיווח לממונה על פרטי עסקאות מכר, בניגוד להוראות סעיף 3ה.

(ב) העושה אחת מאלה, דינו – מאסר שנה או כפל הקנס הקבוע בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין:

(1) קיבל על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר בלי שהובטחו הכספים בהתאם להוראות סעיף 2;

(2) לא מסר לקונה את פנקס השוברים או קיבל תשלומים שלא באמצעות פנקס השוברים, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ד).

(ג) העושה אחת מאלה, דינו – כפל הקנס הקבוע בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין:

(1) לא הפיק פנקס שוברים או לא הפקיד את התשלומים באמצעות פנקס השוברים בחשבון הליזוי, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ג);

(2) לא המציא ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח או לא וידא כי ניתנה בטוחה אחרת, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ה);

(תיקון מס' 9)
תשנ"ז-2017

(3) לא יידע את הקונה בדבר זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר או לא וידא כי ניתנה בטוחה לקונה או התחייבות בכתב של המוכר, בניגוד להוראות סעיף 3ג.

(ד) הורשע מוכר בעבירה לפי סעיפים קטנים (א) או (ב), רשאי בית המשפט לפסול אותו מהשתתפות במכרזים לפי חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992, שעורכים המדינה או תאגיד ממשלתי כהגדרתו בחוק האמור, לתקופה שלא תעלה על חמש שנים.

(ה) הורשע מוכר שהוא קבלן לעבודות הנדסה בנאיות, כמשמעותן בחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969 (בחוק זה – חוק רישום קבלנים), בעבירה לפי סעיפים קטנים (א) או (ב), רשאי בית המשפט לפסול אותו לרישום בפנקס, ואם נרשם – לבטל את רישומו, הכל לתקופה שיקבע בית המשפט.

4א. (א) נושא משרה בתאגיד חייב לפקח ולעשות כל שניתן למניעת עבירות לפי סעיף 4(א) או (ב) על ידי התאגיד או עובד מעובדיו; המפר הוראה זו, דינו – מחצית הקנס כאמור בסעיף 4(א) או (ב), לפי העניין; בסעיף זה, "נושא משרה" – מנהל פעיל בתאגיד ושותף, למעט שותף מוגבל או פקיד מטעם התאגיד האחראי על התחום שבו בוצעה העבירה.

אחריות נושא משרה
בתאגיד
(תיקון מס' 4)
תשס"ח-2008

(ב) הורשע תאגיד בעבירה לפי סעיף 4(א) או (ב), חזקה היא כי נושא משרה בתאגיד הפר את חובתו לפי הסעיף האמור, אלא אם כן הוכיח כי עשה כל שניתן כדי למלא את חובתו.

4ב. (א) על הפרת הוראות אלה בידי מוכר או תאגיד יטיל הממונה על המוכר או על התאגיד, לפי העניין, עיצום כספי בהתאם להוראות סעיפים 4ג עד 4ד בסכום המפורט להלן, לפי העניין:

הטלת עיצום כספי
(תיקון מס' 4)
תשס"ח-2008
הודעה תשנ"ח-2018

(1) אי-דיווח של המוכר לממונה על מידע לגבי מכירה של דירה, בניגוד להוראות סעיף 3ה – עיצום כספי בסכום של 27,690 שקלים חדשים;

(2) מכירת דירה לקונה על ידי המוכר בלא יידוע בכתב של הקונה בדבר זכותו על פי חוק זה, בניגוד להוראות סעיף 1א2 – עיצום כספי בסכום של 55,350 שקלים חדשים;

(3) אי-יידוע קונה בדבר זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר או אי-וידוא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה, בניגוד להוראות סעיף 3ג – עיצום כספי בסכום של 55,350 שקלים חדשים;

(4) אי-מסירת פנקס שוברים מהמוכר לקונה או קבלת תשלומים בעבור הדירה, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ד) – עיצום כספי בסכום של 221,420 שקלים חדשים;

(5) קבלת סכום כסף העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה, מהקונה על ידי המוכר, על חשבון מחיר הדירה, בניגוד להוראות סעיף 2 – עיצום כספי בסכום של 442,840 שקלים חדשים.

(ב) על הפרת הוראות אלה בידי תאגיד בנקאי או מבטח, יטיל המפקח על הבנקים או הממונה על שוק ההון, על התאגיד הבנקאי או המבטח, הכל לפי העניין, עיצום כספי בהתאם להוראות סעיף 4ד בסכום של מיליון שקלים חדשים:

(תיקון מס' 9)
תשנ"ז-2017

(1) אי-הפקת פנקס שוברים תשלום או אי-הפקדת תשלומים באמצעות פנקס השוברים בחשבון הליזוי, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ג);

(2) אי-הוצאת ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח או אי-וידוא של הוצאת בטוחה אחרת, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ה);

(תיקון מס' 9)
תשנ"ז-2017

(3) אי-יידוע הקונה בדבר זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר או אי-וידוא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה, בניגוד להוראות סעיף 3ג.

4ג. היה לממונה יסוד סביר להניח כי מי שחלה עליו חובה לפי הוראת חיקוק המנויה בסעיף 4ב הפר הוראה כאמור (להלן – המפר), רשאי הוא למסור לו הודעה על כוונה להטיל עליו עיצום כספי (בחוק זה – הודעה על כוונת חיוב); בהודעה כאמור יציין הממונה, בין השאר, את אלה:

הודעה על כוונת חיוב
בניצום כספי
(תיקון מס' 4)
תשס"ח-2008
ת"ט תשס"ח-2008

(1) המעשה המהווה את ההפרה;

- (2) שיעור העיצום הכספי והתקופה לתשלומו;
- (3) זכותו של המפר לטעון את טענותיו לפני הממונה לפי הוראות סעיף 74;
- (4) שיעור התוספת על העיצום הכספי בהפרה נמשכת או חוזרת לפי הוראות סעיף 74.
- 74ד. מפר שנמסרה לו הודעה על כוונת חיוב רשאי לטעון את טענותיו, בכתב, לפני הממונה, לעניין הכוונה להטיל את העיצום הכספי ולעניין שיעורו, בתוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה.
- 74ה. (א) טען מפר את טענותיו לפני הממונה לפי הוראות סעיף 74, יחליט הממונה, לאחר ששקל את הטענות שנטענו, אם להטיל על המפר עיצום כספי, ורשאי הוא להפחית את סכום העיצום הכספי לפי הוראות סעיף 74.
- (ב) (1) החליט הממונה לפי הוראות סעיף קטן (א) להטיל על המפר עיצום כספי, ימסור לו דרישה לשלם את העיצום הכספי (להלן – הודעת חיוב); בהודעת החיוב יציין הממונה, בין השאר, את סכום העיצום הכספי המעודכן והתקופה לתשלומו;
- (2) החליט הממונה לפי הוראות סעיף קטן (א) שלא להטיל על המפר עיצום כספי, ימסור הודעה על כך למפר.
- (ג) לא ביקש המפר לטעון את טענותיו לפי הוראות סעיף 74, בתוך 30 ימים מיום שנמסרה לו ההודעה על כוונת חיוב, יראו הודעה זו, בתום 30 הימים האמורים, כהודעת חיוב שנמסרה למפר במועד האמור.
- 74ו. (א) העיצום הכספי יהיה לפי סכומו המעודכן ביום מסירת הודעת החיוב, ולגבי מפר שלא טען את טענותיו לפני הממונה כאמור בסעיף 74 – ביום מסירת ההודעה על כוונת החיוב; הוגש ערר על החלטת הממונה לפי סעיף 74, וועדת הערר הורתה על עיכוב תשלומו של העיצום הכספי – יהיה העיצום הכספי לפי סכומו המעודכן ביום ההחלטה בערר.
- (ב) סכום העיצום הכספי יעודכן ב-1 בינואר בכל שנה (בסעיף קטן זה – יום העדכון), בהתאם לשיעור עליית המדד הידוע ביום העדכון לעומת המדד שהיה ידוע ביום ז' בתשרי התשס"ט (6 באוקטובר 2008); הסכום האמור יעוגל לסכום הקרוב שהוא מכפלה של 10 שקלים חדשים; לעניין זה, "מדד" – מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- (ג) הודעה על סכום העיצום הכספי המעודכן לפי סעיף קטן (ב), תפורסם ברשומות.
- 74ז. (א) בהפרה נמשכת ייוסף על העיצום הכספי החלק החמישים שלו לכל יום שבו נמשכת ההפרה.
- (ב) בהפרה חוזרת ייוסף על העיצום הכספי שהיה ניתן להטיל בשלה אילו היתה הפרה ראשונה, סכום השווה לעיצום הכספי כאמור; לעניין זה, "הפרה חוזרת" – הפרת הוראה המנויה בסעיף 74ב, בתוך שנתיים מהפרה קודמת של אותה הוראה, שבשלה הוטל על המפר עיצום כספי או שבשלה הורשע.
- 74ח. (א) הממונה אינו רשאי להטיל עיצום כספי בסכום הנמוך מהסכומים הקבועים בפרק זה, אלא לפי הוראות סעיף קטן (ב).
- (ב) השר, בהסכמת שר המשפטים, רשאי לקבוע מקרים, נסיבות ושיקולים שבשלהם יהיה ניתן להטיל עיצום כספי בסכום הנמוך מהקבוע בפרק זה, בשיעורים שיקבע.
- 74ט. העיצום הכספי ישולם בתוך 30 ימים מיום מסירת הודעת החיוב כאמור בסעיף 74.
- 74י. לא שולם עיצום כספי במועד, ייוספו עליו לתקופת הפיגור הפרשי הצמדה וריבית כמשמעותם בחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 (להלן – הפרשי הצמדה וריבית), עד לתשלומו.
- 74יא. עיצום כספי ייגבה לאוצר המדינה, ועל גבייתו תחול פקודת המסים (גביה).
- 74יב. (א) תשלום עיצום כספי לא יגרע מאחריותו הפלילית של אדם בשל הפרת הוראה המנויה בסעיף 74ב.

טיעון בפני הממונה
(תיקון מס' 4)
תשס"ח-2008

הודעת חיוב
(תיקון מס' 4)
תשס"ח-2008

סכום מעודכן של
העיצום הכספי
(תיקון מס' 4)
תשס"ח-2008

(תיקון מס' 7)
תשע"ז-2013

הפרה נמשכת והפרה
חוזרת
(תיקון מס' 4)
תשס"ח-2008

סכומים מופחתים
(תיקון מס' 4)
תשס"ח-2008

המועד לתשלום
העיצום הכספי
(תיקון מס' 4)
תשס"ח-2008

הפרשי הצמדה
ורבית
(תיקון מס' 4)
תשס"ח-2008

גביה
(תיקון מס' 4)
תשס"ח-2008

שמירת אחריות
פלילית
(תיקון מס' 4)
תשס"ח-2008

